



Gemeinde Samerberg

**4. Änderung des
Bebauungsplanes
„Törwang- West“**

Bereich
Fl. Nr. 156/5
Gem. Törwang

Begründung

zum Entwurf vom 23.05.2023
in der Fassung vom ./.

23.05.2023

Planung
Fuchs Architekten

Dipl. Ing. Franz Fuchs
Architekt und Stadtplaner
Spinnereiinsel 3a
83059 Kolbermoor

01. Vorbemerkung

Das Grundstück Fl.Nr. 156/5 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Törwang West“ aus dem Jahre 1968 in der Fassung der 3. Änderung von 2022. Zwischenzeitlich wurde das Grundstück verkauft und soll mit einem Einzelhaus bebaut werden, das jedoch gegenüber der rechtskräftigen Bebauungsplanänderung von 2022 um 90° gedreht ist in Anlehnung an das Haus auf dem südwestlich benachbarten Grundstück Fl.Nr. 1432. Nach Informationen des Landratsamtes Rosenheim ist das geplante Bauvorhaben aufgrund der erst kürzlich entstandenen Rechtskraft der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Törwang West“ nur durch ein erneutes Änderungsverfahren möglich. Der Bauausschuss der Gemeinde Samerberg stimmte dem geplanten Bauvorhaben einstimmig zu.

Das vereinfachte Verfahren nach §13 BauGB wurde gewählt, weil durch die Änderung die Grundzüge der rechtskräftigen Planung nicht berührt werden (weiterhin Wohnen, 1-reihige Bebauung zur Erschließungsstraße mit straßennahen Doppelgaragen, gleiche Gebäudehöhe, gleiche Dachform, jedoch gedrehter First). Auch wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in Par. 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter und keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes- Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Die 4. Änderung übernimmt sämtliche Festsetzungen und Vorschriften der 3. Änderung für das Grundstück in Form und Wortlaut, soweit sie nicht von den geplanten Änderungen betroffen sind. Damit werden Querbezüge zwischen den beiden Änderungen ausgeschlossen.

02. Ziele

Änderung des Bauraums, der Firstrichtung und der Vorschrift zu Geländeänderungen/ Stützmauern gem. Bauwunsch.

03. Änderungsplanung

03. Baugrenzen

Der Bauraum wurde vergrößert, so dass das Gebäude wie geplant giebelständig zur Straße errichtet werden kann. Diese Ausrichtung entspricht auch dem südwestlich benachbarten Gebäude Sonnenfeld 9.

04. Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen

Die Zweckbestimmung der nordöstlichen Garage wurde von Carport/ Stellplatz in Carport/ Nebengebäude geändert, da neben dem Auto in einem abgeschlossenen Bereich auch Fahrräder, Motorrad und eine kleine Werkstatt untergebracht werden sollen.

Firstrichtung Anpassung an Bauwunsch

Geländeänderungen/ Stützmauern

Da von Straße das Kellergeschoß stufenlos zugänglich sein soll, können die Treppenanlagen zum EG-Hauszugang erst zwischen Haus und Carport beginnen. Auch soll neben dem südwestlichen Carport eine Freitreppe in den Garten führen. Dies setzt Stützmauern mit Höhen von bis zu 2,5 m voraus und führte zu einer Ergänzung der entsprechenden Vorschrift.

04. Folgen

Im Änderungsbereich wird der Bebauungsplan „Törwang West“ in der Fassung der 3. Änderung von 2022 unwirksam und durch diese 4. Änderungsplanung ersetzt.

Im Änderungsbereich wird das Baurecht bedarfsgerecht und entsprechend privaten und städtebaulichen Zielen aktualisiert.

Mit der Änderungsplanung werden in die Grundzüge der 3. Änderungsplanungen nicht eingegriffen.

Kolbermoor, 23.05.2023, Dipl. Ing. Franz Fuchs.